

Quartiersentwicklung Paloma-Viertel, Spielbudenplatz / Esso Häuser

Ausschreibung Baufeld 5 an der Kastanienallee - für eine Baugemeinschaft



Baugemeinschaften wird das folgende Grundstück zum Erwerb angeboten:

Flurstück: 974, Gemarkung: St. Pauli Süd
 Stadtteil: St. Pauli
 Bezirk: Mitte

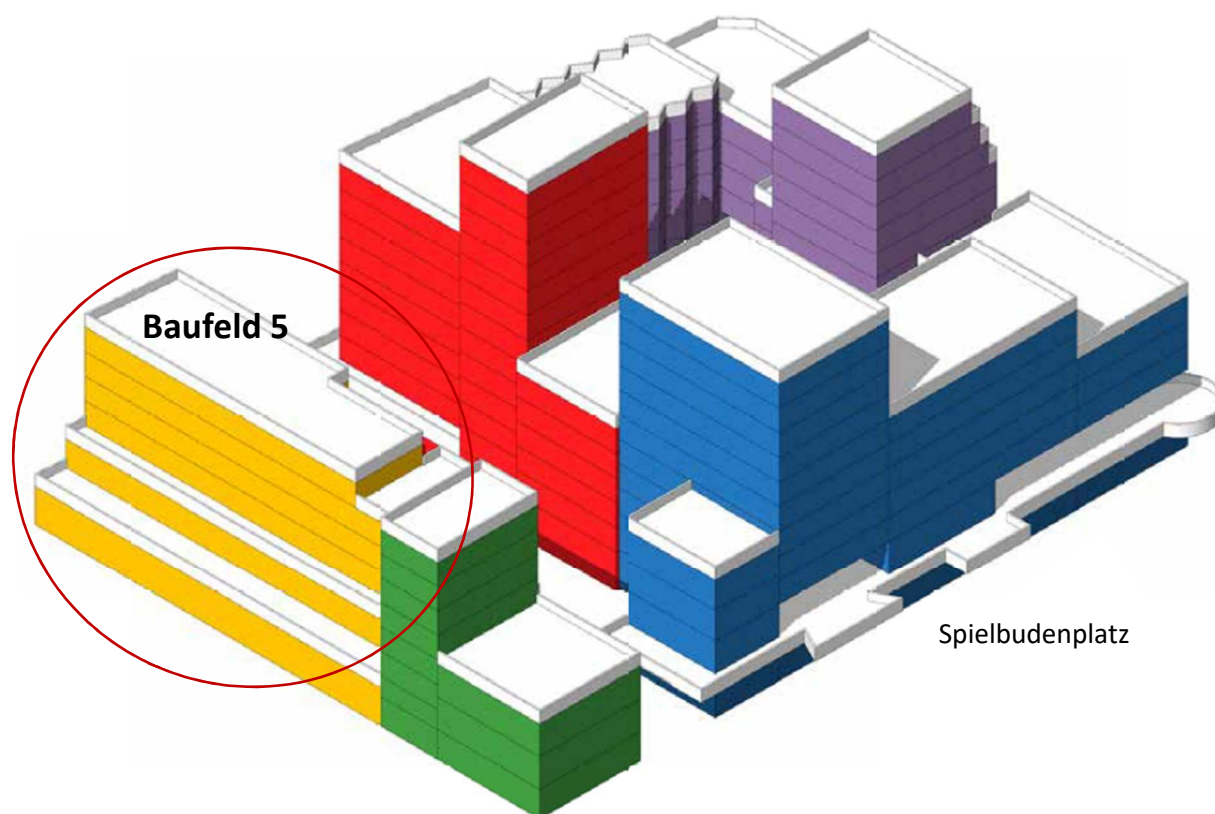
**! NEUE BEWERBUNGSFRIST
 BIS 5. APRIL 2019 !**

Das Grundstück kann bebaut werden mit:

Wohneinheiten: ca. 30 WE
 Mietwohnungsneubau: ca. 3.678 m² BGF (davon 838 m² BGF b+c = Balkone, Terrassen, gemeinschaftliche Dachfläche)
 Grundstücksgröße: ca. 1.346 m²
 Eigentumsform: ausschließlich öffentlich geförderte Mietwohnungen gemäß Förderrichtlinie Baugemeinschaften der IFB Hamburg

Kaufpreis:

Grundstückspreis: 800 € / m²Wfl.
 Kosten für bereits errichteten Rohbau der Untergeschosse: € 970,-/m² BGFa für ca. 586 m² BGFa (anteilig für Keller-, Müll-, Fahrrad und Technikräume)
 Zzgl. anteilige Kosten für Erschließungsflächen



Grundstückseigentümer:

Bayerische Hausbau GmbH & Co. KG
Denninger Straße 165
81925 München

Verfahrensbegleitung:

Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen
Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung
Agentur für Baugemeinschaften
Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

Ansprechpartnerin:

Frau Angela Hansen und Maritta Francke
Tel.: 040 42840 8458 oder - 2364
Mail: angela.hansen@bsw.hamburg.de
und maritta.francke@bsw.hamburg.de

Einleitung

Mit dieser Grundstücksausschreibung wird eine förderfähige Baugemeinschaft für das neue Paloma-Viertel auf St. Pauli gesucht. Die Mitglieder der Baugemeinschaft sollten sich nicht nur mit dem Stadtteil St. Pauli identifizieren, sondern darüber hinaus auch das Quartier bereichern und Interesse an der Entwicklung von Quartiersgasse und des Nachbarschaftsclusters (siehe Anlage 8) haben, um durch Kooperation mit den anderen Anwohnern zu deren Belebung beizutragen. Im Nachbarschaftsclusters sollen verschiedene innovative, subkulturelle und soziale Nutzungen mit Quartiersbezug angesiedelt werden sollen, es erstreckt sich im Baufeld 5 über das gesamte Erdgeschoss sowie in Teilbereiche der Untergeschosse.

Das Grundstück befindet sich im Besitz der Bayerische Hausbau GmbH & Co. KG, die es an die Baugemeinschaft verkauft. Es ist Teil eines neuen Quartiers, für das die Bayerische Hausbau GmbH & Co. KG gemeinsam mit dem Bezirksamt Hamburg-Mitte und auf Grundlage der Ergebnisse des frühzeitigen Beteiligungsprozesses der PlanBude ein Gebäudeensemble mit einem Mix aus Wohnen und Gewerbe entwickelt hat. Die Baugemeinschaft erwirbt ein Grundstück – das Baufeld 5 – auf dem bereits die Untergeschosse (1. und 2. UG) als veredelter Rohbau errichtet sind und anteilig miterworben werden müssen.

1. Lage des Grundstücks

Das derzeit unbebaute Grundstück liegt an der Kastanienallee im Stadtteil St. Pauli in unmittelbarer Nähe zur Reeperbahn und dem Spielbudenplatz auf dem ehemaligen Grundstück der Esso Häuser.

St. Pauli hat sich in den vergangenen Jahrhunderten als Stadtteil des leichten Amüements etabliert, vor allem die Reeperbahn ist heute weltberühmt. Die in St. Pauli lebende Bevölkerung unterscheidet sich deutlich von den Besuchern, die abends und nachts den Stadtteil besuchen. Die Wohnbevölkerung des Viertels ist geprägt von Menschen unterschiedlichster kultureller und gesellschaftlicher Herkunft. Seit einigen Jahren entwickelt sich der Hamburger Stadtteil zu einem beliebten Wohnviertel.

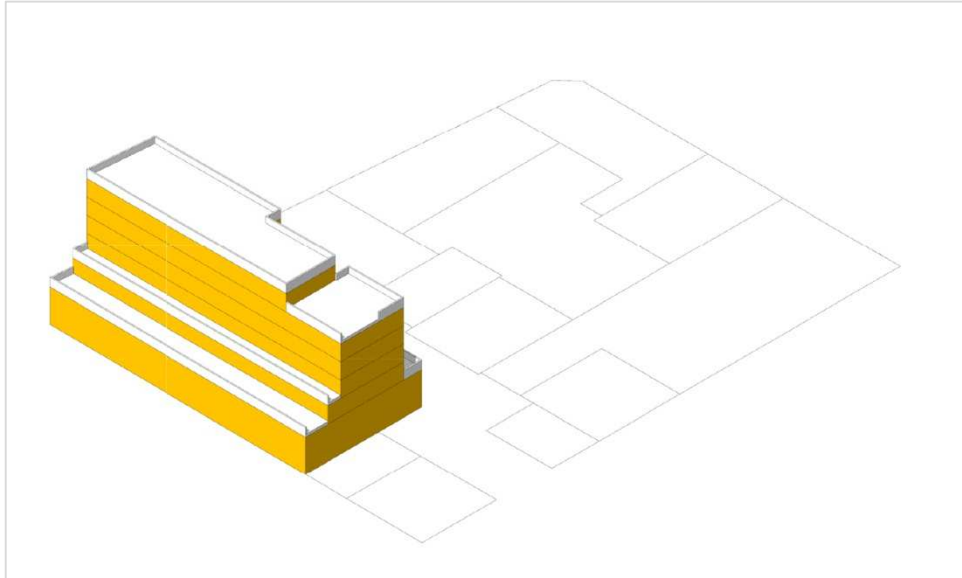


Die Kastanienallee liegt südlich der Reeperbahn und verläuft parallel zur Straße Spielbudenplatz. Dort ist überwiegend Wohnbebauung in Klinkerbauweise aus den 1950er Jahren und aus der Gründerzeit zu finden.

Aufgrund der sehr zentralen, städtischen Lage ist sowohl die Nahversorgung als auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sehr gut. Auf St. Pauli finden sich außerdem viele Dienstleister, zum

Beispiel aus dem kreativen Bereich. Zunehmend ist eine Entwicklung zu erkennen, die sich weg von der „sündigen Meile“ hin zu einem Wohn-, Büro- und Unterhaltungsviertel bewegt.

2. Grundstückspreis Baufeld 5



(Axonometrie des Baufeldes 5)

Auf dem Baufeld 5 wird ab dem 2. Obergeschoss (OG) ca. 2.840 m² BGFa Fläche für Wohnnutzung als Teileigentum (inkl. aller Erschließungsflächen) für die Baugemeinschaft angeboten. Außerdem befindet sich im Baufeld 5 eine Fläche von ca. 786 m² BGFa im Erdgeschoss für das Nachbarschaftscluster.

Das Baufeld wird vollständig mit einer Tiefgarage sowie Flächen für Technik und Nebenräume für die Wohnnutzung wie Abstellräume, Haustechnik, Kinderwagen- und Fahrradabstellraum unterbaut. Die Baugemeinschaft erwirbt zusammen mit den Flächen für die Wohnnutzung im 2. bis 7. OG auch einen Anteil am Gemeinschaftseigentum wie Erschließungsflächen, Kellerflächen, Müllräume und Technikräume etc.

Baugemeinschaften können in Form einer geförderten Kleingenossenschaft oder in Kooperation mit einer Bestandgenossenschaft und/oder Stiftung und/oder Körperschaft öffentlichen Rechts das Grundstück erwerben. Der Eigentümer bietet zwei verschiedenen Ankaufvarianten an:

Variante 1 :

Erwerb der gesamten Flächen auf Baufeld 5, d.h. die Flächen für das Nachbarschaftscluster zusammen mit den Wohnflächen zzgl. erforderlicher Nebenflächen.

Variante 2:

Erwerb ausschließlich der Wohnnutzungsflächen im 2. OG bis 7. OG zzgl. erforderlicher Nebenflächen. Das Nachbarschaftscluster in den darunter liegenden Geschossen wird durch einen zweiten Käufer erworben. Die Baugemeinschaft und der zweite Käufer bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG).

Für beide Varianten gilt, dass das Grundstück und die durch die Verkäuferin zu erbringenden Rohbauarbeiten der Untergeschosse zu einem Festpreis angeboten werden.

Festpreis zu Variante 1:**Erwerb des gesamten Baufeld 5 durch eine Baugemeinschaft in Kooperation mit einer Bestandsgenossenschaft und/oder Stiftung und/oder Körperschaft öffentlichen Rechts**

Die Baugemeinschaft erwirbt in Kooperation mit einer Bestandsgenossenschaft oder einer Stiftung oder Körperschaft des öffentlichen Rechts das Grundstück einschließlich der Flächen für die Wohnnutzung zusammen mit den Clusterflächen im Erdgeschoss zzgl. anteiliger zugehöriger Untergeschossflächen und übernimmt die notwendige Planung und Realisierung für die oberirdischen Flächen.

Dabei wird die Bestandsgenossenschaft/Stiftung Käufer des gesamten Baufeld 5 und schließt einen Kooperationsvertrag mit der ausgewählten Baugemeinschaft für den Wohnbereich ab dem 2. OG ab. Weiter verpflichtet sich der Käufer, die Clusterflächen im Erdgeschoss an einen Betreiber / Verein zu einer monatlichen Durchschnittsmiete von 12,50 €/m² (Preisspanne 10,- bis 15,-) gif (als Berechnungsgrundlage für gewerbliche Mietflächen, gif = Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.) zu vermieten (Konditionen bei Erstvermietung: Laufzeit 25 Jahre, ab dem 6. Jahr Wertsicherung zu 100 % entsprechend der Veränderung des VPN). Andere kostengünstige Formen der Vermietung (z.B. Erbbauzins) obliegen dem Käufer und sind in der Bewerbung mit darzustellen. Die für die Vermietung des Nachbarschaftsclusters anzusetzende Miete entspricht der Miete des Erdgeschosses. Etwaige Ausbauten oder Galerieeinbauten (Selbstausbau Galerie) durch die Mieter werden in der Miete nicht berücksichtigt.

Der Kaufgegenstand beinhaltet konkret:

- Realeigentum am Grundstück zum Preis von € 800,- /m² Wohnfläche – ca. 2.089 m² und Gewerbefläche - ca. 623 m² gif (oberirdisch)
- Anteilige Kellerräume in den Untergeschossen im Rohbauzustand zum Preis von € 970,-/m² BGFa bei ca. 586 m² BGFa Wohnen Baufeld 5 und ca. 400 m² BGFa Nachbarschaftscluster Baufeld 5
- zzgl. etwaiger Schallschutzschalen im 2.UG (ca. 100 m² BGFa) in Höhe von € 1.500,-/m² BGFa für einen Musikraum, falls der Bedarf besteht.

Der Kaufpreis für das unterirdische Bauwerk im Rohbauzustand nebst Planungskosten (Nebenkosten) setzt sich gem. Planungsstand Leistungsphase 2 (Vorentwurf), Stand August 2018 wie folgt zusammen:

- Herrichten + Erschließen
- Baukosten Rohbau der KGR 300 und 400 (in Anlehnung zu DIN 276)
- Baukosten für Freianlagen (Anteilig für die Quartiersgasse)
- Baunebenkosten wie Architekten, Fachplaner und Gutachter
- Indexierung Baukosten mit 2,5 % über 2 Jahre
- MwSt. 19 % (ohne Grundstücksanteil)

Kaufpreisaufstellung*

Gesamtkosten Grundstück Wohnanteil	€: 1.671.200,-
Gesamtkosten Kelleranteil Wohnen	netto €: 568.420,-
zzgl. 19 % MwSt. für den Kelleranteil Wohnen	€: 108.000,-
Summe Kaufpreis Wohnen	brutto €: 2.347.620,-
Gesamtkosten Grundstück Clusteranteil	€: 498.400,-
Gesamtkosten Kelleranteil Gewerbe	netto €: 388.000,-
Summe Gesamtkosten	netto €: 886.400,-
zzgl. MwSt. 19 % für den Kelleranteil Gewerbe* ¹	€ 73.720,-
Summe Kaufpreis Gewerbe	brutto €: 960.120,-
Summe Kaufpreis Gesamt (Vorsteuerberechtigt)	€: 3.234.020,-
Summe Kaufpreis Gesamt (nicht Vorsteuerberechtigt)	€: 3.307.740,-

* Der Kaufpreis richtet sich nach den tatsächlichen Flächen zum Zeitpunkt Ende der Entwurfsplanung

*¹ Fällt an, wenn der Käufer nicht Vorsteuerabzugsberechtigt ist.

Festpreis zu Variante 2:

Erwerb ausschließlich der Wohnnutzungsflächen ab dem 2. OG bis 7. OG auf Baufeld 5 durch eine Baugemeinschaft in Kooperation mit einer Bestandsgenossenschaft und/oder Stiftung und/oder Körperschaft öffentlichen Rechts.

Das Nachbarschaftscluster in den darunter liegenden Geschossen wird durch einen zweiten Käufer erworben. Baugemeinschaft und zweiter Käufer bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG)

Gegenüber der Variante 1 erwirbt bei Variante 2 die Baugemeinschaft lediglich die Flächen für die Wohnnutzung im 2. bis 7. OG als Sondereigentum zzgl. einem Anteil am Gemeinschaftseigentum wie Erschließungsflächen, Kellerflächen, Müllräume und Technikräume etc.

Der Kaufgegenstand beinhaltet konkret:

- Miteigentumsanteil am Grundstück
- Sondereigentum an Nutzflächen in den UG im Rohbauzustand (Kellerräume)
- Miteigentumsanteil an Gemeinschaftsflächen in den UG im Rohbauzustand (Kinderwagen-Räume, Heizungsraum/Technikräume, Fahrradabstellräume, Müllräume, etc.)
- Miteigentumsanteil an Gemeinschaftsflächen der Erschließung (Erdgeschoss und 1.OG) im voll ausgebauten Zustand
- Miteigentumsanteil an Freiflächen der Gasse vor Baufeld 5
- Realeigentum Grundstück zum Preis von € 800,- /m² Wohnfläche – ca. 2.089 m²
- Anteilige Flächen für die Erschließungstreppenhäuser und Flure im Erdgeschoss und Galerieebene im Rohbauzustand mit ca. 105 m² Nutzfläche (NUF) zum Richtpreis von € 770,- /m² NUF* (wird an den Erwerber und Errichter des Erdgeschoss bezahlt)
- Anteilige Kellerräume in den Untergeschossen und Gebäude im Rohbauzustand zum Preis von € 970,-/m² BGFa bei ca. 586 m² BGFa

* Dieser Preis gilt zurzeit als möglicher Richtpreis, da die Planung und Realisierung vom Erwerber des Nachbarschaftsclusters noch erfolgt.

Der Kaufpreis für das unterirdische Bauwerk im Rohbauzustand nebst Planungskosten (Nebenkosten) setzt sich gem. Planungsstand LP 2 (Vorentwurf) Stand Ende August 2018 wie folgt zusammen:

- Herrichten + Erschließen
- Baukosten Rohbau der KGR 300 und 400 (in Anlehnung zu DIN 276)
- Baukosten für Freianlagen (Anteilig für die Quartiersgasse)
- Baunebenkosten wie Architekten, Fachplaner und Gutachter
- Indexierung Baukosten mit 2,5 % über 2 Jahre
- MwSt. 19 % (ohne Grundstücksanteil)

Kaufpreisauflistung*

Gesamtkosten Grundstück Wohnanteil	€: 1.671.200,-
Gesamtkosten Kelleranteil Wohnen	netto €: 568.420,-
Zzgl. 19 % MwSt. für den Kelleranteil Wohnen	€: 108.000,-
Summe Kaufpreis Wohnen an den Verkäufer zu entrichten	brutto €: 2.347.620,-
zzgl.	
Gesamtkosten anteilige Gemeinschaftsflächen im EG und Galerie	netto: € 80.850,-
zzgl. 19 % MwSt. für die Gemeinschaftsflächen	€: 15.362,-
Summe Kaufpreis Gemeinschaftsflächen EG und Galerie	brutto €: 96.212,-
Gesamtsumme	
Kaufpreis Baugemeinschaft	brutto €: 2.443.832,-

* Der Kaufpreis richtet sich nach den tatsächlichen Flächen zum Zeitpunkt Ende der Entwurfsplanung

3. Planrecht und bauliche Vorgaben

3.1. Planrecht

Das Bezirksamt Hamburg-Mitte hat bereits 2016 die Einleitung des Verfahrens für den Bebauungsplan St. Pauli 45 (siehe auch Anlage 2 – Entwurf Bebauungsplan) beschlossen. Zurzeit wird davon ausgegangen, dass die Abstimmungen so weit vorangeschritten sein werden, dass die sogenannte Vorweggenehmigungsreife im Februar 2019 vorliegen kann, was als Datum für einen möglichen Bauantrag gilt.

Das Baufeld 5 ist bauplanungsrechtlich als urbanes Gebiet mit geschlossener Bebauung und einer GRZ von 1,0 ausgewiesen. Das städtebauliche Grundkonzept sieht einen 7-geschossigen Baukörper vor, der im Osten von der Grundstücksgrenze zurückweicht und durch diverse Rücksprünge in den oberen Geschossen eine vielfältige, privat von der Hausgemeinschaft nutzbare Dachlandschaft erzeugt. Im Rahmen der Entwicklung des Bebauungsplanes wurde eine Windkomfortstudie erstellt, die für einige Dachbereiche in Baufeld 5 eine Brüstung in Höhe von 1,50m empfiehlt.

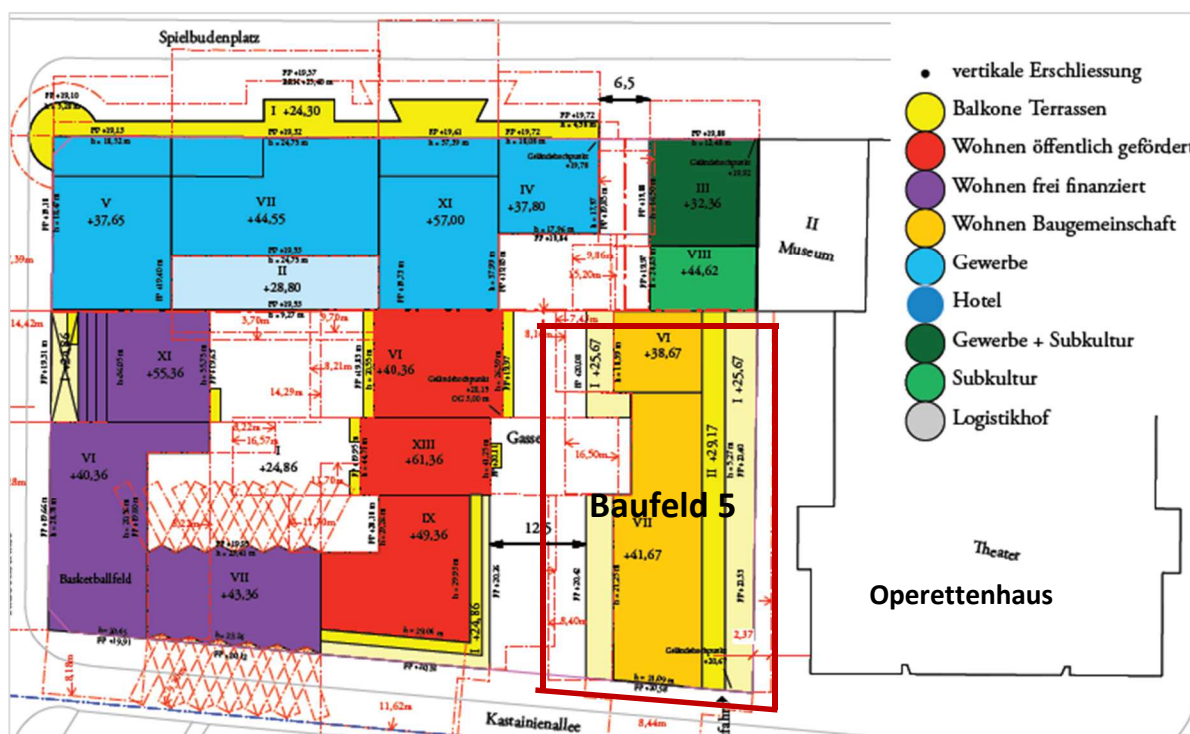


(Bebauungsplan St. Pauli 45, Zwischenstand 10. August 2018)

3.2. Bauliche Vorgaben

Im Vorfeld der Planungen hat ein umfangreicher Beteiligungsprozess, die sogenannte „Wunschproduktion“ des PlanBuden-Prozesses – mit Bewohnern und Besuchern St. Paulis sowie eine intensive Abstimmung mit den behördlichen Vertretern des Bezirksamtes Hamburg-Mitte und den politischen Vertretern der Bezirksversammlung Hamburg-Mitte stattgefunden. Auf der Grundlage dieser Ergebnisse und dem im Rahmen des Beteiligungsprozesses entwickelten St. Pauli Code (siehe Anlage 7)

wurde mit Hilfe eines Architektenwettbewerbs ein Gebäudeensemble gefunden, das für unterschiedliche Nutzungen konzipiert ist. Das Gebäude für die Baugemeinschaft auf Baufeld 5 ist Teil dieses Ensemble und ist daher in Kubatur, Fassadengestaltung und Lage bereits festgelegt.



(Lageplan o.M.)

Die Baugemeinschaft kann im Rahmen dieser Vorgaben die Grundrisse und Innengestaltung des Gebäudes selbst entwickeln.

Alle Vorgaben zum Gebäude aus den Beteiligungsprozessen sind in Anlage 4, 5 und 11 im Detail näher beschrieben. Die in Anlage 5 angedeuteten Grundrissplanungen für die Wohnungen sind lediglich als unverbindliche Musterplanung erstellt worden.

Auf dem Baufeld 5 befindet sich die Fläche für die Baugemeinschaft vom 2. OG bis 7.OG, darunter ist im Erdgeschoss das Nachbarschaftscluster angeordnet, in dem die vorgesehene Geschosshöhe den Bau einer Galerie als Zwischenebene (=1.OG) zulässt, die bei Bedarf im Selbstausbau errichtet werden kann. Im 2. UG sind die Mieterkeller und die Haustechnikräume und im 1. UG befinden sich eine Tiefgarage sowie ein Fahrrad- und ein Müllraum.

Die Dachflächen der Baugemeinschaft sollen begehbar und vielfältig gemeinschaftlich (aber nicht öffentlich) nutzbar sein. Die Gestaltung und konzeptionelle Ausformulierung obliegt der Baugemeinschaft. Darüber hinaus können die Dachflächen des Baufeldes 5 für den bauordnungsrechtlichen Nachweis von Kinderspielflächen erforderlich werden.

Aus Brandschutzgründen sollten in allen Gebäuden möglichst durchgesteckte Wohnungen oder zur Gasse hin orientierte Wohnungen geplant werden. Eine Anleiterbarkeit entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist nicht möglich.

4. Sonstige Rahmenbedingungen

4.1. Nachbarschaftscluster und Quartiersgasse

Der Städtebau und die weiterführende Entwicklung des neuen Quartiers basiert auf dem so genannten St. Pauli Code (Anlage 7), der aus Beiträgen und Ideen der breiten Bürgerbeteiligung im Jahr 2014 und 2015 und von der PlanBude entwickelt wurde. Neben den baulichen Vorgaben kommt es auf dem hier angebotenen Baufeld 5 durch die Ergebnisse des Beteiligungsprozesses zu weiteren besonderen Rahmenbedingungen, die im Folgenden genauer beschrieben werden.

Die Fläche des sogenannten Nachbarschaftsclusters, in dem verschiedene innovative, subkulturelle und soziale Nutzungen mit Quartiersbezug angesiedelt werden sollen, erstreckt sich im Baufeld 5 über das gesamte Erdgeschoss sowie in Teilbereiche der Untergeschosse (siehe Anlage 5, Planungsstand August 2018).

Die Anforderungen an das Nachbarschaftscluster wurden im PlanBuden-Prozess und mit Akteuren aus dem Stadtteil erarbeitet. Ziel ist es, quartiersnahe und gemeinschaftliche Einrichtungen als Quartiersanker zu etablieren, sowie Raum für niedrigschwellige alternative Konzepte zu schaffen. Im Nachbarschaftscluster sollen unterschiedliche kreative, technische, produzierende, musikalische und soziale Funktionen miteinander verbunden werden. Neben erprobten Institutionen, Aufführungs- und Ausstellungsorten, die im Plangebiet ihren neuen oder ursprünglichen Ort wieder finden sollen, sollen mit dem Cluster auch neue Innovations- und Produktionsorte entstehen. Diese sollen als „Plattform des Austausches“ dienen. Programmatische Herzstücke sind die „Stadtteilkantine“ und das „FabLab St. Pauli“, ergänzt durch die Bausteine Musikproduktion und soziale Infrastruktur. Darum gruppieren sich weitere Nutzungen wie produzierende Werkstätten und Bildungsorte (siehe Anlage 8 Konzept Nachbarschaftscluster „Nord-Süd-Passage“).

Die Entwicklung des Nachbarschaftsclusters wird von der PlanBude betrieben, sie trägt Vorschläge für Nutzer mit entsprechenden Konzepten und Unterlagen zusammen und stellt sie dem entscheidungsbefugten Projektrat vor. Der Projektrat ist ein projektbegleitendes Gremium, bestehend aus Vertretern des Bezirksamtes, der Politik, des Stadtteils, der PlanBude und der Eigentümerin.

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze verbindet die Quartiersgasse als neue (Nord-Süd)-Passage die Kastanienallee mit dem Spielbudenplatz. Sie ist als Wegeverbindung mit einem entsprechenden Wegerecht gesichert. Entlang dieser neuen Passage entstehen vielfältige Adressbildungen für Einrichtungen des Nachbarschaftscluster, sowie kleinteilige Gastronomie- und Handelskonzepte.

Der Baugemeinschaftsriegel nimmt zusammen mit dem Nachbarschaftscluster eine Schlüsselrolle zur Belegung und Aktivierung dieser Passage ein. Funktional sinnvolle Interaktionen zwischen Baugemeinschaft und Nachbarschaftscluster z.B. Mehrfachnutzung zwischen dem Gemeinschaftsraum der Baugruppe als Seminarraum des Clusters sind gewünscht und in die Konzeption miteinzubeziehen. Von der Baugemeinschaft wird Kooperationsbereitschaft mit dem Nachbarschaftscluster sowie ein hohes Interesse an der Entwicklung der neuen Quartiersgasse erwartet.

4.2. Tiefgarage und Mobilitätskonzept

Tiefgaragenstellplätze sind für die Baugemeinschaft nicht vorgeschrieben, dennoch ist für die Müllentsorgung und die Zufahrt zu den Fahrradräumen die Nutzung der Zufahrten zur Tiefgarage auch

für die Baugemeinschaft unumgänglich. Aufgrund der vielfältigen Nutzungs- und Erschließungsfunktionen für den gesamten Baublock ist der baufeldübergreifende Betrieb der Tiefgarage (samt der darin befindlichen Leitungen, Anlagen etc.), gemeinsam mit der Rampe und der Quartiersgasse beabsichtigt. Hierfür erwirbt jeder Eigentümer Tiefgaragenflächen als Teileigentum. Um der Baugemeinschaft das erforderliche Nutzungsrecht zu sichern, muss sie einen Stellplatz erwerben, der ihr dann zur alleinigen Nutzung zusteht. Die weiteren Einzelheiten werden in gesonderten Vereinbarungen zwischen den Eigentümern der Baufelder festgelegt.

Unter dem Baufeld 5 werden ca. 26 Stellplätze errichtet. Die Tiefgarage wird durch eine entlang der östlichen Grundstücksgrenze verlaufende, eingehaute ca. 36m lange Rampe erschlossen.

Die Errichtungskosten und späteren Betriebs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwendungen werden im Verhältnis der den Baufeldern zugeordneten Stellplatzanzahl von den jeweiligen Baufeldern übernommen.

Für das Quartier wurde ein Mobilitätskonzept erstellt. Das Konzept hat das Ziel den individuellen Verkehr aus und um das Quartier herum auf das notwendige Minimum zu reduzieren und dafür u.a. das gemeinschaftliche Nutzen von Carsharing, Lastenfahrrädern und E-Mobilität zu fördern.

Konkret sollen zurzeit 3 Carsharingplätze in der Tiefgarage und 3-4 Lastenfahräder im Erdgeschoss des Baufeldes 5 vorgesehen werden. Im 24h Shop des Baufeldes 3 ist zudem eine Packstation geplant. Um das Konzept möglichst anwenderfreundlich und effizient zu gestalten, ist eine entsprechende Anwender-App mit Verlinkung zur Quartiershomepage angedacht, in der die Nutzer die PKW und Lastenfahräder buchen bzw. reservieren können.

4.3. Förderung

Es gelten die Förderrichtlinien der Investitions- und Förderbank Hamburg (IFB), Förderrichtlinie Baugemeinschaften. Die Belegungs- und Mietpreisbindungszeit beträgt mindestens 20 Jahre, optional 30 Jahre. Aus der in dieser Ausschreibung geforderten Errichtung öffentlich geförderter Mietwohnungen kann kein Anspruch auf eine Förderung bzw. auf die Höhe einer Förderung hergeleitet werden. Die Förderung richtet sich nach den zum Zeitpunkt der Feststellung der Förderwürdigkeit geltenden Förderrichtlinien der IFB Hamburg und muss dort abgestimmt und beantragt werden.

4.4. Quartiersmanagement

Für das gesamte Quartier ist ein Quartiersmanagement (Facility-Management FM) mit entsprechenden Ansprechpartnern und Servicediensten im klassischen Sinne geplant, das Leistungen für die öffentlichen Bereiche wie Reinigung der Gasse, Bürgersteige, allgemeine Außenflächen, Kontrolle von Zugängen zu öffentlichen Dächern bei Großveranstaltungen, Koordination der Müllentsorgung, Sicherheitsdienstleistungen und Pflege der Tiefgarage übernimmt. Die hierfür anteiligen und umlagefähigen Beiträge sind vom Käufer zu übernehmen und können auf die einzelnen Wohnungen als Nebenkosten umgelegt werden.

Zusätzlich zum klassischen Quartiersmanagement ist ein Inklusives Quartiersmanagement „IQ“ geplant, welches sich um z.B. das Bespielen der öffentlichen und ggf. privaten Dächer im Quartier bemüht und organisiert sowie das Miteinander im Quartier stützt und stärkt. Dies können z.B. nachbarschaftliche Events auf der Kunstspielfläche sein oder den angedachten Kinoabend auf einem der Privatdächer. Es ist beabsichtigt, die Kosten durch Einnahmen von kommerziellen Veranstaltungen auf den öffentlichen Dächern, der Skateranlage und Kletterwand zu finanzieren. Teilweise könnte diese aber auch auf alle sowohl Gewerbe- als auch Wohnungsmieter über die Nebenkosten umgelegt werden.

5. Auswahlverfahren und Termine

Die Bewerber haben die Möglichkeit, Fragen schriftlich zusammenzutragen und diese bis drei Wochen nach Veröffentlichung der Ausschreibung bei der Agentur für Baugemeinschaften einzureichen. Die Fragen werden dann ebenfalls schriftlich beantwortet und zeitgleich auf der Homepage der Agentur für Baugemeinschaften veröffentlicht.

Auf diese Grundstücksausschreibung können sich nur Baugemeinschaften bewerben, die zum Zeitpunkt der Bewerbung bei der Agentur für Baugemeinschaften registriert sind oder sich bis zum Bewerbungsschluss registrieren lassen.

Nach Eingang aller Angebote werden die Bewerbungen von einem Auswahlgremium, bestehend neben dem Grundstückseigentümer aus Vertretern des Bezirksamtes Hamburg-Mitte, der PlanBude und dem Verfahrensbegleiter, der Agentur für Baugemeinschaft, anhand der vorgegebenen Kriterien bewertet. Auf Basis der schriftlichen Bewerbung und eines geführten Auswahlgesprächs mit den Gruppen wird eine Baugemeinschaft für den späteren Kauf des Grundstücks ausgewählt. Es sind die Auswahlkriterien zu beachten, die für diese Grundstücksausschreibung gelten (siehe Anlage 12). Die Entscheidung über die Vergabe trifft das Gremium einvernehmlich. Die Vergabe und der Verkauf werden über die Grundstückseigentümerin abgewickelt.

Die Kompaktheit und Komplexität der Quartiersentwicklung erfordert von der Baugemeinschaft die Bereitschaft und Zusage die erforderlichen Planungen für das Baugemeinschaftsgebäude frühzeitig und in Abstimmung mit der Eigentümerin der Nachbarflächen zu beauftragen und frei zu geben. Eine entsprechende Meilensteinplanung wird von der Eigentümerin erarbeitet und zur Verfügung gestellt. Die Eigentümerin rechnet damit, ca. April / Mai 2019 mit den Bauarbeiten für den Neubau beginnen zu können. Die Gesamtfertigstellung kann dann bis ca. Mitte 2022 erfolgen. Weitere Angaben zum Bauablauf und Zeitplan sind in Anlage 6 erläutert.

5.1. Informationsveranstaltung

Am 26.11.2018 um 19.00 Uhr führt die Eigentümerin mit der Agentur für Baugemeinschaften, der PlanBude und ggf. Vertretern des Bezirksamtes eine Informationsveranstaltung in den Räumen der GWA-St.Pauli Kölibri, Hein-Köllisch-Platz 12, 20359 Hamburg durch. Diese Informationsveranstaltung kann auch von Einzelinteressenten dazu genutzt werden, mit Baugemeinschaftsgruppen Kontakt aufzunehmen und eine Kooperation zu prüfen.

5.2. Interessenbekundungen

Vor der konkreten Bewerbung können der Agentur für Baugemeinschaften formlos per E-Mail Interessenbekundungen von Baugemeinschaften, die grundsätzlich an dem Grundstück interessiert sind, bis zum 10.12.2018 (maritta.francke@bsw.hamburg.de) zugeleitet werden.

5.3. Bewerbungen

Bitte nutzen Sie für eine Bewerbung den speziell für dieses Grundstück von uns zur Verfügung gestellten Vordruck (Anlage 10). Wir möchten Sie außerdem bitten, von der Übersendung zusätzlicher Unterlagen wie z.B. Flyern oder Präsentationsmappen abzusehen und lediglich die Fragen in den Vordrucken vollständig zu beantworten. Ausschließlich für das inhaltliche Konzept der Gruppe ist eine ausführliche Erläuterung für die Bewerbung notwendig.

Aufgrund der besonderen Rahmenbedingungen werden die Bewerber gebeten, im inhaltlichen Konzept auf die Berücksichtigung der folgenden Punkte genauer einzugehen bzw. zu beachten:

- Gemeinschaftskonzept und Gemeinschaftsgedanken, gemeinschaftliche Selbstorganisation
- Konzept für gemeinschaftlich genutzte Flächen: Etagen, Freiräume, Dachnutzung
- Soziale Ideen
- Bezug zum Stadtteil St. Pauli
- Aneignungsvorschläge im Sinne des St. Pauli Codes
- Bezug zum Nachbarschaftscluster und zur Quartiersgasse
- Ressourcengedanken für den Stadtteil (Erläuterung, auf welche Weise das Wohnprojekt zur Ressource für den Stadtteil werden kann)
- IFB Förderfähigkeit
- Rechtsform der Baugemeinschaft

Die aussagekräftige schriftliche Bewerbung mit:

- einer Liste aller bisher bekannten Mitglieder der Baugemeinschaft,
- einem schlüssigen Finanzierungskonzept, einschließlich einem Eigenkapitalnachweis (ggf. vom Baubetreuer bestätigt),
- dem inhaltlichen Konzept der Baugemeinschaft (siehe oben),
- den Angaben über den vorgesehenen energetischen Gebäudestandard,
- ggf. Kooperationszusage mit einer Bestandsgenossenschaft oder einer Stiftung oder einer Körperschaft öffentlichen Rechts,
- den Vorverträgen mit einem Baubetreuer oder zumindest dem Nachweis, welcher von der Baugemeinschaft bei erfolgreicher Bewerbung beauftragt werden soll und
- der Aussage, ob mit dem Architekturbüro feld72 (Kontakt: www.feld72.at) weitergeplant werden soll oder mit einem anderen Architekturbüro, wenn bekannt, mit welchem,

bis zum 05.04.2019 bei der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Agentur für Baugemeinschaften, Neuenfelder Straße 19, 21109 Hamburg einreichen. Nach diesem Termin eingehende Bewerbungen können nicht berücksichtigt werden.

Für die Bewerbung kann hier das erforderliche Formular heruntergeladen werden. Es ist maßgeblicher Bestandteil der Bewerbung:

<https://www.hamburg.de/contentblob/11748444/c74ffdcf17882d52d167ac375f1c8c37/data/paloma-quartier-anlage-10-formular.docx>

(Siehe auch Anlage 9 IFB Förderrichtlinien, Anlage 10 Ablauf Auswahlverfahren und Anlage 11 Bewerbungsbogen). Das Verfahren wird von der Agentur für Baugemeinschaften begleitet.

5.4. Bauverpflichtung

Die Baugemeinschaft verpflichtet sich mit der Abgabe des Angebotes nach Übergabe des Baufeldes vom Verkäufer das Bauwerk eigenständig und vollständig betriebsbereit je nach Erwerbsvariante für die Nutzer der Baugemeinschaft und des Nachbarschaftscluster zu errichten und zu übergeben. Dabei sind jegliche notwendigen Vorschriften zu beachten und alle dafür notwendigen Genehmigungen auf eigene Kosten eigenständig einzuholen. Bei einer Nichteinhaltung droht eine Vertragsstrafe und Rückabwicklung des Kaufvertrages.

5.5. Terminverpflichtung

Mit Zuschlag des Grundstücks verpflichtet sich die Baugemeinschaft die Planung fristgerecht gemäß noch zu erstellendem Detailterminplan zu beauftragen und frei zu geben. Sollte die Baugemeinschaft die Termine selbst verschuldet nicht einhalten können, werden Ersatzmaßnahmen vom Verkäufer veranlasst und/oder Vertragsstrafen geltend gemacht.

6. Anlagen

Die Anlagen für diese Ausschreibung stehen zum Herunterladen auf der Internetseite der Agentur für Baugemeinschaften bereit.

Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Flurkarte
Anlage 2	Bebauungsplanentwurf Stand August 2018
Anlage 3	Städtebau zum Zeitpunkt der Auslobung des Hochbauwettbewerbes
Anlage 4	Planungsstand August 2018 Baufeld 05 (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
Anlage 5	Flächenaufstellung Baufeld 05
Anlage 6	Rahmenterminplan
Anlage 7	St. Pauli Code
Anlage 8	Vorläufiges Konzept Nachbarschaftscluster „Nord-Süd Passage“ Nachbarschaftscluster
Anlage 9	IFB Förderrichtlinie Baugemeinschaften
Anlage 10	Bewerbungsbogen
Anlage 11	Quartiersentwicklung Spielbudenplatz und Baubeschreibung Baufeld 5
Anlage 12	Bewertungsbogen

Haftungsausschluss:

Die der Ausschreibung beigelegten Planunterlagen geben einen Überblick über das Objekt. Sie dienen ausschließlich der Information. Die in der vorliegenden Ausschreibung dargestellten Grundrisse und Ansichten sowie die Angaben entsprechen dem aktuellen Planungsstand der Architekten und Fachplaner. Im Rahmen der Planfortschreibung können aufgrund bautechnischer Erfordernisse und behördlicher Auflagen Änderungen gegenüber dieser Planung möglich sein. Maßgeblich sind ausschließlich die dem Kaufvertrag beigelegten Pläne. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Planunterlagen und technischen Angaben kann daher keine Gewähr übernommen werden.